

**Traumhaft, hochwertig sanierte Wohnung in Mauer mit  
großer Loggia und Einzelgarage!**



**Objektnummer: 8230/94**

**Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	66,64 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	77,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,94 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 155,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,83
<b>Kaufpreis:</b>	289.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	101,40 €
<b>USt.:</b>	13,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Liam Lewis-Weber**

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG  
Jochäckergasse 18  
2512 Traiskirchen

















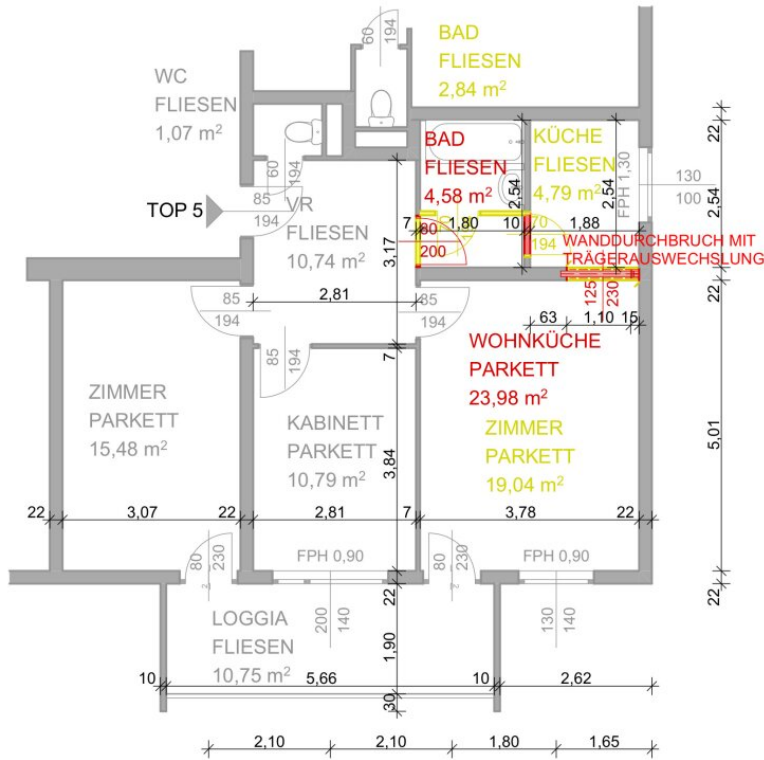


**KONSTRUKTIONSAUFBAUTEN:**

**FB FUSSBODENAUFBAU BAD NEU:**

- 1 cm FLIESEN IM DÜNNBETT  
ALTERNATIVABDICHTUNG MIT HOCHZÜGEN
- 5 cm ESTRICH (BESTAND)
- 2 cm TDPT (BESTAND)  
AUSGLEICHSSCHICHT (BESTAND)
- BEST. DECKENKONSTRUKTION (BESTAND)

ES WERDEN NUR BAUSTOFFE MIT AKTUELLER ZULASSUNG VERWENDET.  
**STELLPLATZVERPFLICHTUNG:**  
ES WIRD KEINE NEUE NUTZFLÄCHE GESCHAFFEN.  
ES ENTSTEHT KEINE ZUSÄTZLICHE STELLPLATZVERPFLICHTUNG.



**GRUNDRISS TOP 5 M 1:100**



## Objektbeschreibung

Diese traumhafte, frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss, gelegen in einer sehr ruhigen Lage in Liesing (Mauer), bietet auf ca. 67 m<sup>2</sup> erstklassigen Wohnkomfort. Die Wohnung besticht durch ihre exzellente Ausstattung und einen durchdachten Grundriss, der sowohl Singles, Paare als auch kleine Familien anspricht.

### Raumaufteilung:

- **Wohnküche** (ca. 24 m<sup>2</sup>): Ein offener, lichtdurchfluteter Raum mit reichlich Platz für einen einladenden Essbereich und eine gemütliche Couch – sowie direktem Zugang zur Loggia.
- **Zwei Schlafzimmer** (ca. 11 m<sup>2</sup> und 15 m<sup>2</sup>): Geräumig, hell und perfekt für ein Kinder- und Elternzimmer geeignet.
- **Badezimmer** (ca. 4,6 m<sup>2</sup>): Modern, elegant und frisch renoviert.
- **Vorraum** (ca. 11 m<sup>2</sup>) **und separates WC**, ergänzen das Raumangebot und bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten.

### Wohnungshighlights:

- **Neue Böden:** In der gesamten Wohnung wurde ein edler Eichenparkett verlegt, der eine warme und behagliche Atmosphäre schafft. Im Vorzimmer und in den Nassräumen ergänzt ein eleganter Travertin-Natursteinboden das Ambiente.
- **Neues Badezimmer:** Das renovierte Badezimmer ist mit stilvollen Travertin-Fliesen und modernen Sanitäreinrichtungen ausgestattet – eine kleine Wellnessoase für Ihr Zuhause.
- **Frisch ausgemalt:** Alle Räume erstrahlen in frischem Glanz, da die gesamte Wohnung

kürzlich ausgemalt wurde.

- **Erneuerte Küche:** Auch die Küche wurde mit neuen Fliesen versehen und bietet somit einen pflegeleichten und modernen Kochbereich.
- **Loggia:** Die nach Westen ausgerichtete Loggia (ca. 10,75 m<sup>2</sup>) lädt zum Verweilen ein und bietet einen herrlichen Blick auf den kleinen, grünen Park direkt vor der Tür – ideal, um die Abendsonne zu genießen.

### **Zusätzliche Features:**

- **Einzelgarage:** Ein Garage mit elektrischem Tor ist im Kaufpreis inbegriffen – so parken Sie sicher und bequem.
- **Kellerabteil:** Ein großzügiger Kellerraum (ca. 5 m<sup>2</sup>) bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum für alles, was nicht täglich gebraucht wird.

### **Lagebeschreibung:**

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, aber bestens angebundenen Lage im 23. Bezirk (Mauer). Alle wichtigen öffentlichen Verkehrsmittel und Einrichtungen sind bequem erreichbar:

- **Öffentliche Verkehrsmittel:** In wenigen Gehminuten erreichen Sie die **Straßenbahnlinie 60** sowie die **Buslinien 60A, 56A, 58A, 58B und 66A**, die schnelle Verbindungen zur U-Bahnlinie **U6 (Station Siebenhirten)** bieten. Auch die S-Bahn Station (**Bahnhof Atzgersdorf**) ist nur ein Katzensprung entfernt.
- **Einkaufsmöglichkeiten:** In der Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter das **Riverside Shopping Center** sowie mehrere Supermärkte (Billa, Spar) und Drogerien, die fußläufig erreichbar sind.



- **Bildungseinrichtungen:** In der Umgebung finden Sie mehrere Schulen, darunter die **Volksschule Mauer**, das **Gymnasium Perchtoldsdorf** und diverse Kindergärten. Die **FH Campus Wien** und weitere Ausbildungsstätten sind ebenfalls gut mit dem Auto erreichbar.
- Die Anbindung an die Südbahn (A2) und die Außenringautobahn (A21) ist ebenfalls hervorragend und in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen.

**Diese wunderschöne Wohnung vereint modernen Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung und eine ruhige, grüne Umgebung mit optimaler Infrastruktur.**

#### **Rechtliches:**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap